

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)

Tonttiyksikkö

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”

sekä

FIM Tonttirahasto I Ky (y-tunnus 2682966-9)

1/10 000 määräosan omistus kiinteistöstä (KT 49-12-2-10)

c/o

FIM Kiinteistö Oy

Mikonkatu 9, 00100 Helsinki

sekä

Kiinteistö Oy Länsituuli 4 (y-tunnus: 3309977-2)

9 999/10 000 määräosan omistus kiinteistöstä (KT 49-12-2-10)

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Länsituuli 4”

c/o

Newsec PAM Finland

PL 52

00101 HELSINKI

jäljempänä FIM Tonttirahasto I Ky ja Kiinteistö Oy Länsituuli 4 yhdessä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

sekä

Avara Oy (y-tunnus: 2486256-1)

Bulevardi 7

00120 Helsinki

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Toteuttaja”

ja

Fira Rakennus Oy (y-tunnus: 3259668-9)

Teknobulevardi 5

01530 Vantaa

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Vakuuden antaja”.

Todetaan, että Maanomistaja vuokranantajana ja Toteuttaja vuokralaisena sekä maanvuokrasopimuksen mukaisena "Toteuttajana" ovat 31.8.2022 allekirjoittaneet pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen (vuokraoikeuden laitostunnus 49-12-2-10-L1), jonka ehtojen mukaan Toteuttaja vuokralaisena ja uudisrakennushankkeen toteuttajana vastaa maankäyttösopimusta koskevista neuvotteluista ja maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämisestä, lukuun ottamatta sopimuskorvauksen suorittamista, jonka maksaa Maanomistaja. Maanvuokrasopimusta on muutettu 1.2.2023 ja 30.5.2023.

Sopijapuolet tiedostavat ja hyväksyvät, että FIM Tonttirahasto I Ky:n asema tämän sopimuksen mukaisena "Maanomistajana" ja täten sen tähän sopimukseen perustuva velvoite saattaa siirtyä kohdan 13 mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että em. siirron tapahtuessa Maanomistajana pidetään Kiinteistö Oy Länsituuli 4:ä ja kohdan 13 mukaisesti määräytyvää **Sallittua Siirronsaajaa**, jolle FIM Tonttirahasto I Ky on luovuttanut omistamansa Kiinteistö Oy Länsituuli 4:n osakkeet. Selvyyden vuoksi todetaan, että Maanomistajan ainoa tähän maankäyttösopimukseen perustuva velvoite on velvollisuus suorittaa sopimuskorvaus kohdan 2 mukaisesti.

Tämä maankäyttösopimus korvaa sopimusosapuolten 3.2.2025 allekirjoittaman maankäyttösopimuksen.

ASEMAKAAVA-ALUE

Tapiolan keskus, alue 210430, kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus 24.4.2019 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää Maanomistajan Asemakaava-alueella omistaman kiinteistön 49-12-2-10, jonka pinta-ala 1559 m². Sopimusalueeseen kuuluvat lisäksi osa Länsituulen katualuetta, sekä Sampokujan huoltoyhteyskäytävä (Liite 2).

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

Asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1), jonka rakennusoikeus on yhteensä 8600 k-m², josta 7300 kem2 tasolta +12,0 ylöspäin ja 1300 kem2 tason +12,0 alapuolella.

Voimassa olevassa asemakaavassa Maanomistajan kiinteistö on yhdistetty liike- ja asuinrakennusten (ALK) tontti, jonka rakennusoikeus on 3400 k-m². Tontilla sijaitsee noin 6157 br-m²:n suuruinen liikerakennus. Kyseisen Liikerakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Tapiolan Liikerakennus (y-tunnus 3309976-4), jonka kaikki osakkeet omistaa Toteuttaja.

SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sekä Toteuttaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan ja Toteuttajan osallistumisesta Asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi sovitaan auto- ja väestönsuojapaikoista, sekä osallistumisesta keskushuoltoon ja keskushuoltoon johtavaan huoltokäytävään sekä Tapiolan keskuksen viite- ja yleissuunnitteluun. Edelleen sovitaan eräistä suunnittelun ja rakentamisen periaatteista.

SOPIMUSEHDOT

1. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden kuten katujen ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki. Kaupunki vastaa kustannuksellaan yleisten alueiden kunnossapidosta sen jälkeen, kun alueet on rakennettu.

Länsituulen kansi tasolla noin +12

Kaupungin tarkoituksena on uusia kustannuksellaan Maanomistajan kiinteistön eteläpuoleisen Länsituulen katualueen kansi- ja pintarakenteet. Nykyiset kansirakenteet puretaan ja uudet kansirakenteet rakennetaan, kun purkaminen ja uusiminen ovat kaupungin ja Länsituulen katualueen ympäristön kokonaisuuden kehittämisen ja toteuttamisen kannalta mahdollista ja tarkoituksenmukaista.

Tavoitteena on, että purkamisen ja uusien kansien rakentamisen välinen ajanjakso on ympäristön kehittäminen huomioon ottaen mahdollisimman lyhyt.

Mikäli nykyisen kiinteistön purkaminen ja uuden kiinteistön rakentaminen eivät edellytä Länsituuli kadun kannen purkamista ja uudelleenrakentamista, Toteuttajan tulee suunnittelussa ja toteutuksessa huomioida säilyvän kannen turvallinen rakennusaikainen käyttö.

Toteuttajalla on oikeus purkaa kustannuksellaan Länsituuli katualueelta kansi- ja muita rakenteita tasolla noin +12 hankkeensa toteuttamisen kannalta tarpeellisella tavalla. Purkusuunnitelma on hyväksyttävä Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksella.

Toteuttaja on velvollinen ennallistamaan kustannuksellaan puretut rakenteet nykyistä laatutasoa vastaavasti, mikäli on ilmeistä, että Kaupungin tavoite Länsituulen katualueen kansi- ja pintarakenteiden uusimisesta ei ole toteutumassa kahden vuoden kuluessa Toteuttajan hankkeen valmistumisesta.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa

Toteuttaja sitoutuu toteuttamaan kustannuksellaan Maanomistajan tontille asemakaavassa merkityn tontin itäisivulle julkiselle jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetun yhteyden (Tuirankuja), joka toimii myös pelastustienä, Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

Toteuttaja vastaa Maanomistajan tontin osalta Tuirankujan kunnossapidosta kustannuksellaan.

Tuirankuja on toteutettava ja päällystettävä Toteuttajan toimesta liikennöitävään kuntoon hankkeen valmistuessa ja lopulliseen kuntoon Maanomistajan tontin (49-12-2-10) osalta kahden vuoden kuluessa hankkeen valmistumisesta.

Kävelyalueiden sulanapito

Tapiolan keskustan kävelyalueiden sulanapitojärjestelmä tullaan lähivuosina uusimaan. Uusimisesta on laadittu 27.6.2018 allekirjoitettu sopimus, "Sopimus Tapiolan keskustan kävelyalueiden saneerauksen toteuttamissopimuksen muuttamisesta ja siirtämisestä uusiin kunnallisteknisiin sopimuksiin". Sopimus on vastuineen siirtynyt jakautumisen myötä Kiinteistö Oy Länsituulentien osalta Kiinteistö Oy Länsituuli 4:lle, mutta kyseisen sopimuksen vastuiden ja velvoitteiden täyttämisestä vastaa Toteuttaja.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Toteuttaja sopii tarvittaessa Sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa.

Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin. Kaupunki myötävaikuttaa mahdollisuuksien mukaan siihen, että em. toimenpiteet voidaan Toteuttajan toimesta toteuttaa yhdessä muiden lähialueen maanomistajien kanssa niiltä osin, kuin mainitut johdot ja laitteet palvelevat myös muita tahoja naapurustossa.

Kunnallisteknisten yhteyksien toteuttaminen

Kunnallistekniset yhteydet tulee Toteuttajan toimesta toteuttaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy:n (TAK) hallitsemien yleissuunnitelmien mukaisina. Yleissuunnitelmien laadinta aloitetaan Sopimusalueen asemakaavamuutoksen vahvistumisen jälkeen.

Kaikki kunnallistekniikkayhteydet tulee Toteuttajan toimesta toteuttaa ensisijaisesti Maanomistajan tontin pohjoispuolisena yhteytenä Pohjantielle. Mikäli liittyminen on Toteuttajan hankkeen liitoskohtalausuntojen hakemisen hetkellä mahdollista, Toteuttajan tulee huolehtia Maanomistajan tontin liittymisestä siihen. Mikäli liittyminen Pohjantielle ei tuolloin ole mahdollista, hankkeen tulee toteutusratkaisuihinsa varautua myöhempänä ajankohtana tapahtuvaan kunnallisteknisten liittymien siirtoon em. ensisijaiselle yhteysreitille.

Kauppakäytävä tasolla noin +7,8

Toteuttaja on tietoinen Kaupungin suunnitelmasta toteuttaa kustannuksellaan nykyiselle Länsituulen katualueelle julkisen jalankulkuväylän ja ns. kauppakäytävän Pohjantien ja Tuulikinsillan välille.

Toteuttaja on velvollinen yhteensovittamaan uudisrakennushankkeen suunnitelmat kauppakäytävän suunnitelmiin kohdassa 4. ja 5. tarkemmin kuvatulla tavalla.

Toteuttaja saa kaupungilta tai Tapiolan Alueen Kehitys Oy:ltä tarvittavat lähtötiedot (mm. lattioiden ja kansitason korkeusasemat, noudatettavat rakenneratkaisut tontin rajalla) kauppakäytävään liittymiseksi.

Kaupunki vastaa osaltaan kauppakäytävän suunnitelmien yhteensovittamisesta Toteuttajan hankkeen suunnitelmiin Toteuttajan hankkeen tultua toteutetuksi ennen kauppakäytävän toteutumista.

Toteuttajalla on oikeus purkaa kustannuksellaan Länsituuli katualueelta tasolla noin +7,8 rakenteita hankkeensa toteuttamisen kannalta tarpeellisella tavalla. Purkusuunnitelma on hyväksyttävä Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksella.

Toteuttaja on myös velvollinen ennallistamaan kustannuksellaan puretut rakenteet nykyistä laatutasoa vastaavasti, mikäli on ilmeistä, ettei Kaupungin tavoite Länsituulen katualueen ja kauppakäytävän uusimisesta ole toteutumassa kahden vuoden kuluttua Toteuttajan hankkeen valmistumisesta.

2. SOPIMUSKORVAUS JA SEN MAKSAMINEN

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin suorittamalla Kaupungille sopimuskorvauksen, joka on kaksimiljoonaayhdeksänsataakaksikymmentätuhatta (2 920 000) euroa.

Sopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, joten siitä ei suoriteta arvonlisäveroa.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2025 helmikuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtana uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2021=100) pisteluvun mukaisesti. Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä on kuusisataatuhatta (600 000) euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Sopimuskorvauksen toinen erä on miljoonaseitsemäsataatuhatta (1 700 000) euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan, kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun uudisrakennushankkeella on lainvoimainen rakennuslupa mutta kuitenkin viimeistään 30 kk kuluttua asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Sopimuskorvauksen viimeinen erä on kuusisataakaksikymmentätuhatta (620 000) euroa ja se suoritetaan Kaupungille laskua vastaan 24 kk kuluttua siitä, kun uudisrakennushanke on hyväksytty käyttöön mutta kuitenkin viimeistään 54 kk kuluttua asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

3. RAKENTAMISVELVOLLISUUS

Toteuttaja vastaa siitä, että sopimusalueen rakennusoikeudesta 90 % on oltava toteutettuna viiden (5) vuoden kuluessa Asemakaavan lainvoimaistumisesta siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöön otetuiksi.

Mikäli Toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, Toteuttaja sitoutuu maksamaan Kaupungille sopimussakkona miljoona (1 000 000) euroa.

Kaupunki voi perustellusta syystä Toteuttajan kirjallisesta pyynnöstä pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaa kohtuullisesti, jos yleinen talous- ja markkinatilanne on niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä ole, Toteuttajan purku- tai rakennusluvasta on valitettu tai rakentamisen edellytyksiä ei ole jostain muusta Toteuttajasta riippumattomasta syystä. Pynnön tulee sisältää kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen.

Toteuttajan tulee hankkeessaan huomioida rakentamisen aikataulullinen yhteensovittaminen kiinteistöjen 49-12-2-9 (KOy Hopiakannel) ja 49-12-4-4 (KOy Säästötammi) mahdollisten kaavamuutosten ja uudisrakennus- tai peruskorjaustöiden kanssa.

4. TAPIOLAN KESKUKSEN VIITE- JA YLEISSUUNNITELMAT

Toteuttaja vastaa siitä, että sopimusalueen suunnitelmat sovitetaan yhteen Tapiolan keskuksessa ylläpidettävän viitesuunnitelman sekä ylläpidettävien yleissuunnitelmien kanssa. Tällä hetkellä laadittavia ja ylläpidettäviä yleissuunnitelmia ovat arkkitehti-, talotekniset, kunnallistekniset sekä palo- ja pelastusyleissuunnitelmat.

Suunnitelmien laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki. Toteuttaja osallistuu viite- ja yleissuunnitelmien laadinnan kustannuksiin aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Kustannukset määräytyvät vastaavin, TAK Oy:n hallituksen määrittelemien periaattein, joita on noudatettu Tapiolan keskustan kehittämisessä.

Hankkeen suunnitelmat on hyväksyttävä yleissuunnittelun koordinaattoreilla ennen rakennusluvan myöntämistä ja ennen käyttöönottotarkastuksen pitämistä vastaavin, rakennusvalvonnan kanssa sovituin periaattein kuin Tapiolan keskustan kiinteistöjen osalta on toimittu.

5. SUUNNITTELUA JA RAKENTAMISTA KOSKEVIA VAATIMUKSIA

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot.

Tontin 49-12-2-10 suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että tontti sijaitsee keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä. Tapiolan keskustaa ollaan uudistamassa perusteellisesti.

Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava kokonaisvaltaisesti keskuksen uudistustyö sekä muut liittyvät kohteet ja hankkeet huomioon.

Ensimmäisen kerroksen tilojen tasolla +12,0 tulee pääosin olla liike- ja palvelutiloja, jotka avautuvat ympäröiville jalankulkualueille Länsituulen aukion, Tuirankujan ja Länsituuli-katualueen suunnassa.

Länsituulen varrella tasolla +7,8 tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että Länsituuli tasolla +7,8 on tarkoitus muuttaa myös Länsituuli 4:n kohdalla kauppakäytäväksi ja galleriatilaksi, johon Länsituuli 4:n tulee avautua. Länsituuli 4:n Länsituuleen rajoittuvien tilojen tulee olla muutettavissa kauppakäytävään ja galleriaan avautuviksi liike- ja palvelutiloiksi.

Erityisesti mainittakoon, että rakennustyöt tulee toteuttaa siten, että ympäristössä asioivien liikkuminen on kaiken aikaa rakennustöiden aikana turvallista ja, että jalankulkuyhteydet Maanomistajan kiinteistön ympäristössä ovat mahdollisimman hyvin ja katkeamatta käytettävissä.

Rakennustyön etenemisen kannalta aivan välttämättömien kulkuyhteyksien katkosten ajaksi Toteuttajan tulee järjestää turvalliset ja hyvin opastetut kiertoreitit.

Työmaaliikenne tulee hoitaa niin suurelta osin kuin mahdollista Länsituulen kautta tasolla +7,8. Toteuttajalla on oikeus vuokrata katualuetta työmaan käyttöön tasolta +12,0 myöhemmin tarkemmin sovittavalla tavalla ja laajuudessa.

Toteuttajan on neuvoteltava rakentamistyön järjestämisestä Kaupungin ja naapurikiinteistöjen Kiinteistö Oy Hopiakanteleen, Kiinteistö Oy Tapiolan Säästötammen, Kiinteistö Oy Tapiolan Länsikulman ja Tapiola Center Oy:n kanssa. Toteuttajan tulee turvata edellä mainittujen yhtiöiden käytettävyys sekä Länsituulen katualueen kautta tapahtuvien huoltojärjestelyjen ja liikenne- ja kulkuyhteyksien toimivuus.

Toteuttajan rakennushankkeen toteutus voi edellyttää Tapiolan keskusta-alueella naapurin omistaman tai hallitseman alueen käyttämistä rakennushankkeen aikana. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan Toteuttajan rakennushankkeen toteutusedellytyksiin, mikäli Toteuttaja hakee lupaa naapurin alueen käyttämiseen maankäyttö- ja rakennuslain 149 a §:ssä kuvatulla tavalla.

Toteuttajan on suunniteltava ja toteutettava rakennustyöt siten, ettei niistä aiheudu tarpeetonta haittaa naapureille tai Säästötammen ja/tai Hopiakanteleen rakennushankkeiden toteutukselle, jotka edellyttävät Länsituulen katualueen purkamista. Toteuttajan tulee ennen rakennustöidensä aloittamista yhteensovittaa hankeaikataulunsa naapureiden kanssa. Kaupungin tulee sisällyttää vastaava vaatimus myös Hopiakanteleen, Säästötammen ja Länsikulman maankäyttösopimuksiin.

6. AUTOPAIKAT

Sopimusalueen kaikki velvoiteautopaikat osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksesta. Tarkka autopaikkojen lukumäärä täsmennetään rakennusluvan ehtojen mukaiseksi. Kiinteistö Oy Länsituuli 4 omistaa tällä hetkellä 47 kpl Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n A-osakkeita. Toteuttaja sitoutuu ostamaan kaupungilta näiden 47 velvoiteautopaikan lisäksi tarvittavan määrän Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n A-osakkeita. Viimeisimmän suunnitelman mukaan asemakaavan edellyttämiä autopaikkoja tarvitaan 68 kpl. Toteuttaja ostaa Kaupungilta tarvitsemansa 21 autopaikkaa.

Osakkeiden hankinta tapahtuu uudisrakennushankkeen käyttöönottoon mennessä.

A-osakkeen hinta (pysäköintipaikan hinta) on marraskuun lopussa 2023 75947 euroa/osake. Osakkeen hinta tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin (1951=100) kustannustasoon. Indeksien alentumista ei oteta huomioon.

7. KESKUSHUOLTO (B-OSAKKEET JA D-OSAKKEET)

Niin kauan kuin itäpuolinen kiinteistö 49-12-2-9 (KOy Hopiakannel) on nykyisellään tai Maanomistajan kiinteistön yhteyttä Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n keskushuoltoon ei ole muutoin ratkaistu, Länsituuli 4:n huolto järjestetään tasolla +7,8 Länsituuli kadun kautta.

Sen jälkeen, kun kiinteistö 49-12-2-9 (KOy Hopiakannel) on uudistettu ja sen läpi on toteutettu yhteys Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n keskushuoltoon tai

yhteys on muutoin ratkaistu, Maanomistajan kiinteistön tulee liittyä Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n keskushuoltoon ja järjestää tavara- ja jätehuolto sen kautta. Toteuttaja sitoutuu ostamaan kaupungilta tarvittavan määrän (10 kpl) pysäköintiyhtiön B-osakkeita viimeistään tämän huoltoyhteyden käyttöönoton yhteydessä.

Marraskuun 2023 lopussa B-osakkeen hinta on 53 291 euroa/osake. Tämä osakkeen hinta tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin (1951=100) kustannustasoon. Indeksien alentumista ei oteta huomioon.

Toteuttaja tekee esisopimuksen em. osakkeiden hankkimisesta, kun se hakee rakennuslupaa Asemakaavan mukaiselle uudisrakennukselle. Hankinta tapahtuu kiinteistön 49-12-2-9 (KOy Hopiakannel) uudistamishankkeen käyttöönoton ja sen läpi toteutetun yhteyden valmistumisen yhteydessä.

Toteuttaja on saanut Kaupungilta selvityksen em. osakkeen hinnan muodostumisesta.

Lisäksi kiinteistön tulee Toteuttajan toimesta liittyä tällöin Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n keskushuoltoon johtavaan huoltokäytävään ja järjestää tavara- ja jätehuolto sen kautta (Liite 6). Liittyminen edellyttää pysäköintiyhtiön kolmen D-osakkeen käyttöoikeutta. Vastineeksi käyttöoikeuden saamisesta Toteuttaja maksaa kaupungille pääomavastiketta 3090 €/vuosi sekä Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n määräämän hoitovastikkeen. Hoitovastike oli vuonna 2023 50,90 €/osake/kk. Pääomavastike sidotaan elinkustannusindeksin 10/2023 pistelukuun 2318. Indeksien alentumista ei huomioida. Kaupunki laskuttaa Toteuttajalta pääoma- ja hoitovastikkeet 12 kk ajalta etukäteen. Laskutusajankohta vuosittain Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n yhtiökokouksen hoitovastikepäätöksen antamisen jälkeen.

Mikäli kiinteistön 49-12-2-9 (KOy Hopiakannel) uudistamishankkeen rakennustyöt eivät käynnisty viiden vuoden kuluessa siitä, kun Toteuttajan uudisrakennus on valmistunut ja otettu käyttöön, Toteuttajan huoltojärjestelyistä neuvotellaan Toteuttajan ja Kaupungin kesken tavoitteena sopia ratkaisusta, joka turvaa sekä kiinteistön että Tapiolan keskuksen kehittämisedellytykset. Ympäristön kehittämisestä riippuen Länsituuli 4:n huoltoyhteyden järjestämiseen saattaa tulla esiin myös muita vaihtoehtoja, joista neuvotellaan aikanaan erikseen.

8. YHTEISVÄESTÖNSUOJA

Tapiolan keskuksessa on kaksi yhteisväestönsuojaa: Tuulimäen yhteisväestönsuoja ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettu yhteisväestönsuoja.

Sopimusalueen uudet väestönsuojapaikat (olemassa olevien väestönsuojapaikkojen lisäksi tarvittavat lisäpaikat) osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettavasta uudesta yhteisväestönsuojasta.

Toteuttaja maksaa väestönsuojan lisäpaikoistaan Kaupungille valtuuston 20.5.2013 päättämän korvauksen:

"Kaupunki luovuttaa väestönsuojapaikkojen käyttöoikeuksia korvauksella 1 200 euroa/suojapaikka maaliskuun 2013 kustannustasossa (rakennuskustannusindeksin arvo 106,8, 2010=100); kulloinkin perittävän korvauksen suuruus määritetään korottamalla korvaus maksuajankohdan rakennuskustannusindeksin mukaiseen kustannustasoon".

Kaupungin ja Toteuttajan kesken tehdään väestönsuojapaikoista sopimus, jonka luonnos on liitteenä 3. Sopimus tehdään ja korvaus maksetaan viimeistään uudisrakennuksen käyttöönoton yhteydessä.

Myös kiinteistön nykyiset väestönsuojapaikat (113 suojapaikkaa) Tuulimäen yhteisväestönsuojassa siirretään uuteen yhteisväestönsuojaan. Näistä paikoista ei em. korvausta peritä eikä vapautuvista Tuulimäen yhteisväestönsuojan väestönsuojapaikoista suoriteta hyvitystä. Tuulimäen väestönsuojassa olevat ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n yhteisväestönsuojaan siirrettävät suojapaikat muunnetaan nykyisiä määräyksiä vastaaviksi liitteessä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti, jolloin nykyinen suojapaikkamäärä jonkin verran pienenee ja tarvittavien uusien paikkojen määrä kasvaa.

Tuulimäen yhteisväestönsuojasta Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n yhteisväestönsuojaan siirtyvien suojapaikkojen määrä on $0,6/0,75 \times 113 = 90$ suojapaikkaa. Alustavan arvion uudistettavan kiinteistön suojapaikkatarve on 182 paikkaa. Toteuttajan tulee hankkia $182 - 90 = 92$ suojapaikkaa lisää.

9. TAPIOLAN KESKUSTAVALVOMO OY (TKV)

Toteuttajan tulee tehdä TKV:n kanssa ylläpito- ja palvelusopimus vastaavin, TKV:n hallituksen määrittelemien periaattein, joita on noudatettu Tapiolan muiden TKV:n toimialueella sijaitsevien kiinteistöjen kanssa. Sopimus tulee tehdä rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

10. LÄNSITUULEN ALAISEN KATUALUEEN VUOKRAAMINEN

Kaupungin ja Toteuttajan kesken neuvotellaan ja tehdään tarvittaessa maanvuokra- tai muu sopimus katualueen alapuolelle tasolle +7,8 mahdollisesti tulevien toimintojen ja rakenteiden vaatimasta alueesta Asemakaavan saatua lainvoiman.

11. YHTEISJÄRJESTELYT

Todetaan, että Liitteenä 4 oleva asiakirja, Sitoumus Yhteisjärjestelysopimuksen Laatimiseksi, on vastuineen ja velvoitteineen siirtynyt jakautumisen myötä Kiinteistö Oy Länsituulentien osalta Kiinteistö Oy Länsituuli 4:lle, mutta kyseisen sopimuksen vastuiden ja velvoitteiden täyttämisestä vastaa Toteuttaja. Mikäli kyseinen yhteisjärjestelysopimus solmitaan ajanjaksona, jona FIM Tonttirahasto I Ky omistaa kokonaan tai

osittain Maanomistajan kiinteistön, tullaan yhteisjärjestelysopimukseen sisällyttämään tavanomainen tonttirahastojen vastuunrajoitusehto, jonka mukaan kaikista sopimuksen vastuista ja velvoitteista vastaa Toteuttaja.

12. VAKUUS

Toteuttaja tai Vakuuden antaja Toteuttajan puolesta luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä koko sopimuskorvauksen maksamisen, rakentamisvelvollisuuden toteuttamisen, autopaikkojen ja väestönsuojapaikkojen hankkimisen, keskushuoltoon ja huoltokäytävään liittymisen sekä näihin liittyvien sopimussakkojen maksamisen vakuudeksi Kaupungille pankkitakauksen tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 7 300 000 euroa. Vakuus jakaantuu seuraavasti:

- Sopimuskorvaus 3 500 000 eur
- Rakentamisvelvollisuus 1 200 000 eur
- Keskuspysäköinnin autopaikat (A-osakkeet) 1 900 000 eur
- Keskushuollon B- ja D-osakkeet 600 000 eur
- Väestönsuojapaikat 100 000 eur

Erikseen todetaan, että kaupungin hyväksymä vakuus voi olla sopimuskiinteistöön liittyvä kiinnitys, jossa Kaupunki on parhaalla etusijalla.

Vakuus tulee pitää voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt. Erikseen todetaan, että Vakuuden antaja on yhteisvastuussa kaikista edellä tässä kohdassa 12 todetuista tämän sopimuksen vakuudellisista velvoitteista. Vakuuden antajan yhteisvastuu on tilapäinen ja tarkoitettu olemaan voimassa enintään siihen saakka, kunnes Kaupungille on toimitettu Kaupungin hyväksymä korvaava vakuus, joka kattaa täyttämättä olevat vakuudelliset sopimusvelvoitteet. Vakuuden antajan asema tämän maankäytösopimuksen osapuolena lakkaa em. tilapäisen vakuuden tultua vapautetuksi.

Kaupunki voi Toteuttajan pyynnöstä vapauttaa osan vakuudesta kuitenkin siten, että jäljelle jäävä vakuus kattaa kaupungin saamiset 1,2 - kertaisena.

Kaupunki palauttaa kaikki vakuudet, kun sopimus on päättynyt.

13. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja ja/tai Toteuttaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa pois lukien mitä tässä kohdassa 13 sovitaan.

Sopimusosapuolet sopivat, että Avara Oy voi tämän sopimuksen mukaisena "Toteuttajana" siirtää tämän sopimuksen mukaisen asemansa sekä siihen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet Avara Oy:n määräysvallassa olevalle yhtiölle tai muulle Avara-konsernin yhtiölle tai Avara-konserniin kuuluvan yhtiön hallinnoimalle rahastolle (jäljempänä "Sallittu Siirronsaaja"). Tällaisen siirron edellytyksenä on kuitenkin se, että ennen siirron tekemistä kohdan 12 mukainen vakuus on voimassa tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi

todetaan, että Toteuttajan toimittama vakuus pysyy voimassa tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti riippumatta edellä mainituista siirroista.

Kiinteistö Oy Länsituuli 4 -nimisen yhtiön omistaa tällä hetkellä FIM Tonttirahasto I Ky (10 000 001 osaketta) ja Avara Oy (1 osake). Sopimisosapuolet sopivat, että jos kaikki FIM Tonttirahasto I Ky:n Kiinteistö Oy Länsituuli 4:ssä omistamat osakkeet siirtyvät Avara Oy:n ja/tai Sallitun Siirronsaajan omistukseen, siirtyy FIM Tonttirahasto I Ky:n tähän maankäyttösopimuksen kohtaan 2 perustuva velvoite suorittaa sopimuskorvausta Toteuttajalle. Mikäli sopimuskorvausta on tuolloin maksamatta, suorittaa Toteuttaja yhdessä Kiinteistö Oy Länsituuli 4:n kanssa jäljellä olevan sopimuskorvauksen tämän maankäyttösopimuksen ehtojen mukaisesti. Toteuttaja ilmoittaa Kaupungille kirjallisesti tämän kohdan mukaisesta osakkeiden omistusoikeuden siirrosta. Selvyiden vuoksi todetaan, että Toteuttajan kohdan 12 mukaisesti asettama vakuus pysyy voimassa myös tilanteessa, jossa sopimuskorvauksen maksuvelvollisuus siirtyy tämän kohdan mukaisesti Toteuttajalle.

Maanomistaja ja Toteuttaja vastaavat tähän sopimukseen perustuvista velvoitteistaan Sopimusalueelta luovutettavien kiinteistöjen, määräalojen, määräosien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, kunnes Maanomistaja tai Toteuttaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut Kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirron. Selvyiden vuoksi todetaan, että tämän kappaleen ehtoja ei kuitenkaan sovelleta kohdan 13 toisen ja kolmannen kappaleen mukaisessa tilanteessa.

14. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO SEN LAIMINLYÖNNISTÄ

Rajoittamatta kohdan 13 toisessa ja kolmannessa kappaleessa sovittua, Toteuttaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 13. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä Toteuttajalta viidenkymmenentuhannen (50000) euron suuruisen sopimussakon.

15. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa ja Toteuttajaa sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kaupungin asianomaisessa luottamuselimestä.

Mikäli Asemakaava ei tule lainvoimaiseksi, sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava palautetaan uuteen valmisteluun, Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai

kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

16. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun tämän sopimuksen mukainen sopimuskorvaus on suoritettu kohdan 2 mukaisesti, kohdan 3 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty ja kohtien 6, 7, 8 ja 9 mukaiset auto- ja väestönsuojapaikat sekä osuudet keskushuoltoon ja huoltokäytävään on hankittu ja Tapiolan Keskustavalvomo Oy:tä koskeva sopimus on allekirjoitettu.

17. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan ensiasteessa Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

LIITTEET

- Liite 1 Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
- Liite 2 Sampokujan huoltoyhteyskäytävä
- Liite 3 Sopimus väestönsuojapaikoista (luonnos)
- Liite 4 Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoittamiseksi

Tätä sopimusta on laadittu viisi samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopimusosapuolelle.

PÄIVÄYS

Espoossa päivänä joulukuuta 2025

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Jarmo Kulmala
projektinjohtaja

FIM Tonttirahasto I Ky:n puolesta
FIM Kiinteistö Oy vastuunalaisena yhtiömiehenä

Ville Myllymäki
edustamisoikeutettu

Ville Vääränen
edustamisoikeutettu

Kiinteistö Oy Länsituuli 4:n puolesta

Ville Vääränen
hallituksen puheenjohtaja

Joonatan Pakkanen
hallituksen jäsen

Avara Oy

Mika Savolainen
toimitusjohtaja

Harri Retkin
talous- ja sijoitusjohtaja

Fira Rakennus Oy

Topi Laine
Liiketoimintajohtaja

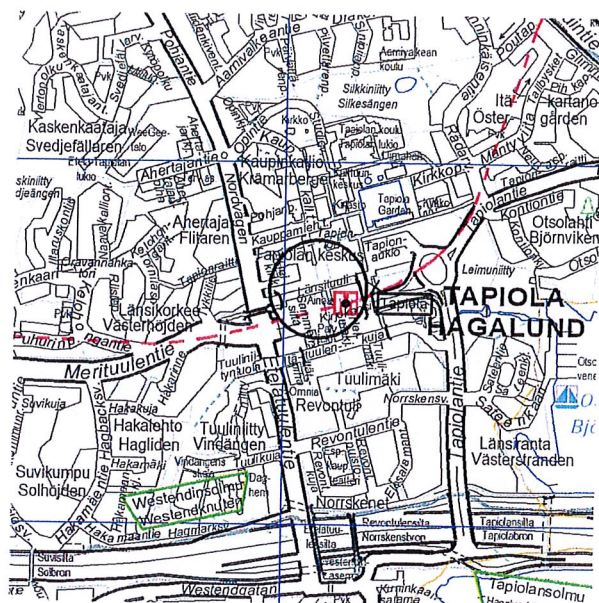
Perttu Piilo
Talousjohtaja

VALTAKIRJA

Valtuutan projektinjohtaja Jarmo Kulmalan allekirjoittamaan Espoon Tapiolassa sijaitsevaa kiinteistöä 49-12-2-10 koskevan, Espoon kaupungin, FIM Tonttirahasto I Ky:n, Kiinteistö Oy Länsituuli 4:n, Avara Oy:n ja Fira Rakennus Oy:n kesken laaditun maankäyttösopimuksen

Espoossa ____ . 12. 2025

Olli Isotalo
Espoon kaupunki
kaupunkiympäristön toimialajohtaja



LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA .2025
Tapiolan keskus, alue 210430
2024-17

Espoon kaupunki /
FIM Tonttirahasto I Ky
Kiinteistö Oy Länsituuli 4
Avara Oy



sopimusalue

0 50 m

12
TAPIOLA
HAGALUND

